



BAUREGLEMENT

**DER GEMEINDE WALZENHAUSEN
VOM 5. FEBRUAR 2013**

Hinweise zur Benützung dieses Baureglements

Das Baureglement gilt in Ergänzung zur übergeordneten Baugesetzgebung (insbesondere des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht, BauG sowie der kantonalen Bauverordnung, BauV) für die gesamte Gemeinde Walzenhausen und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung anzuwenden.

Die Vorschriften des Baureglements sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen ausser Kraft gesetzt werden, ausser diese Möglichkeit sei ausdrücklich vorgesehen. Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten. Insbesondere das kantonale Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG) sowie die kantonale Bauverordnung (BauV) enthalten zusätzliche Bestimmungen, welche bei der Realisierung von Bauten und Anlagen zu beachten sind.

Ausser dem Baureglement enthalten insbesondere die nachstehenden Erlasse gültige Vorschriften für das Bauwesen und sind ebenfalls zu beachten:

EIDGENÖSSISCHE ERLASSE

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) mit zugehöriger Verordnung
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) mit zugehörigen Verordnungen
- Bundesgesetz über die Arbeit in Industrie, Gewerbe und Handel
- Bundesgesetz über die baulichen Massnahmen im Zivilschutz
- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
- Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz)
- Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz
- Tierschutzgesetz mit zugehöriger Verordnung
- Verordnung über die Bewilligung von Stallbauten
- Vorschriften der SUVA über Hoch- und Tiefbauten
- CARBURA-Vorschriften zur Lagerung von Brennstoffen

KANTONALE ERLASSE

- | | |
|---------|--|
| 143.5 | Gesetz über das Verwaltungsverfahren |
| 211.1 | Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG zum ZGB) |
| 711.1 | Gesetz über die Zwangsabtretung (Enteignungsgesetz) |
| 721.1 | Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (BauG) |
| 721.11 | Bauverordnung (BauV) |
| 721.12 | Verordnung über Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen (Beitragsverordnung) |
| 721.121 | Verordnung über die anrechenbaren Kosten bei Denkmalpflege- und Heimatschutzbeiträgen |
| 731.11 | Gesetz über die Staatsstrassen (StrG) |
| 731.111 | Verordnung zum StrG |
| 731.31 | Verordnung über die Einführung des BG über Fuss- und Wanderwege |
| 750.1 | Energiegesetz |
| 750.11 | Verordnung zum Energiegesetz (Energieverordnung) |
| 814.0 | Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzgesetz; UGsG) |
| 814.01 | Verordnung zum Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und über den Schutz der Gewässer (Umwelt- und Gewässerschutzverordnung; UGsV) |

861.0	Feuerschutzgesetz
861.1	Feuerschutzverordnung
931.1	Gesetz über den Wald (Kantonales Waldgesetz)
931.11	Verordnung zum Waldgesetz (Kantonale Waldverordnung)
955.11	Gesetz über das Gastgewerbe
955.111	Verordnung zum Gesetz über das Gastgewerbe (Gastgewerbeverordnung)

KOMMUNALE ERLASSE

- Kanalisationsreglement
- Wasserversorgungsreglement
- Reglement über die Beitragsleistung der Gemeinde Walzenhausen an den Unterhalt und Ausbau der öffentlichen Strassen und Wege privater Eigentümer und Korporationen
- Reglement über die Abgabe elektrischer Energie

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	6
Art. 1	Zweck	6
Art. 2	Vollzug	6
Art. 3	Auskünfte	6
II.	Planung	6
Art. 4	Sondernutzungspläne	6
Art. 5	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	6
III.	Überbauungsbestimmungen	6
a)	Allgemeine Vorschriften	6
Art. 6	Ausnützungsübertragung	6
Art. 7	Energieoptimierte Bauten	7
Art. 8	Nutzung bestehender Bausubstanz	7
Art. 9	Geschosszahl	7
Art. 10	Grenzabstand	7
Art. 11	Mehrlängenzuschlag	7
Art. 12	Strassenabstand	7
Art. 13	Vorbauten	8
Art. 14	An- und Nebenbauten	8
Art. 15	Öffentliche Anlagen auf privatem Grund	8
b)	Zonen- und Schutzvorschriften	8
Art. 16	Zoneneinteilung (vgl. BauG Art. 19 ff)	8
Art. 17	Weilerzone	9
Art. 18	Tabelle der Regelbauvorschriften	9
Art. 19	Kommunale Schutzzonen und Schutzobjekte im Baugebiet	11
Art. 20	Kommunale Ortsbildschutzzone im Baugebiet	11
Art. 21	Kommunale Kulturobjekte im Baugebiet	12
Art. 22	Naturobjekte im Baugebiet	12

Art. 23	Naturgefahren	12
c)	Erschliessungsvorschriften	12
Art. 24	Sicherheit entlang Strassen	12
Art. 25	Ausfahrten und Einmündungen	13
Art. 26	Abstellplätze für Motorfahrzeuge	13
Art. 27	Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	13
IV.	Gestaltungs- und Baubestimmungen	14
a)	Gestaltungsvorschriften	14
Art. 28	Gestaltungsanforderungen	14
Art. 29	Dachgestaltung	14
Art. 30	Dachaufbauten und -einschnitte	14
Art. 31	Aussenantennen	14
Art. 32	Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie	14
Art. 33	Reklameanlagen	15
Art. 34	Umgebungs- und Terraingestaltung	15
Art. 35	Kinderspielplätze	15
b)	Bauvorschriften	15
Art. 36	Grundsatz	15
Art. 37	Behebung von Mängeln	15
Art. 38	Wohnhygiene / Mindestmasse	16
Art. 39	Energiegewinnungsanlagen	16
c)	Bauarbeiten	16
Art. 40	Benützung von öffentlichem Boden	16
Art. 41	Werkleitungen / Quellen	16
d)	Verkehrsanlagen	16
Art. 42	Strassenbau	16
Art. 43	Technische Bestimmungen	16
V.	Verfahrensbestimmungen	17
Art. 44	Baugesuche	17

Art. 45	Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch	17
Art. 46	Baukontrolle	17
Art. 47	Verfügung	17
Art. 48	Gebühren, Kosten	17
VI.	Schlussbestimmungen	17
Art. 49	Verantwortung, Haftung	17
Art. 50	Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	18
Anhang:	Technische Erläuterungen	19
Geschosszahl	Art. 9	19
Ausfahrten und Einmündungen	Art. 25	20

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Das Baureglement dient in Ergänzung zur übergeordneten Gesetzgebung des Kantons (insbesondere Baugesetz und Bauverordnung; bGS 721.1 und 721.11) und des Bundes (insbesondere Raumplanungsgesetz; SR 700) der geordneten baulichen Entwicklung. Es gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Walzenhausen und ist für sämtliche Bauten und Anlagen sowie deren Nutzung anzuwenden.

² Die Vorschriften des Baureglements sind öffentlich-rechtlicher Natur und können nicht durch privatrechtliche Vereinbarungen ausser Kraft gesetzt werden, ausser diese Möglichkeit sei ausdrücklich vorgesehen.

³ Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons sowie weitere Vorschriften der Gemeinde bleiben vorbehalten.

Art. 2 Vollzug

Für den Vollzug des Baureglements ist der Gemeinderat verantwortlich. Er kann Aufgaben an gemeinderätliche Kommissionen, Amtsstellen sowie an weitere zuständige Organe delegieren.

Art. 3 Auskünfte

Auf das Bauwesen bezugnehmende Erlasse, Reglemente, Verordnungen, Nutzungs- und Sondernutzungspläne etc. stehen jedermann zur Einsicht offen. Die Gemeindeverwaltung hat darüber die entsprechenden Auskünfte zu erteilen.

II. Planung

Art. 4 Sondernutzungspläne

Für die Annahme von Sondernutzungsplänen ist der Gemeinderat zuständig. Das Verfahren richtet sich im Übrigen nach Art. 45 ff. BauG.

Art. 5 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

¹ Bei einer Gesamtrevision des Baureglements, des Zonenplanes und des Gemeinderichtplanes wird eine Volksdiskussion mit öffentlicher Versammlung durchgeführt.

² Zu den Planungsarbeiten kann jedermann Vorschläge und Anregungen einreichen. Die Behörde nimmt dazu spätestens vor der öffentlichen Planauflage einzeln oder gesamthaft Stellung.

III. Überbauungsbestimmungen

a) Allgemeine Vorschriften

Art. 6 Ausnützungsübertragung

Die Übertragung der Ausnützung von einem benachbarten Grundstück innerhalb der gleichen Nutzungszone ist unter den Voraussetzungen von Art. 1 Abs. 5 BauV möglich.

Art. 7 Energieoptimierte Bauten

¹ Bauten sind nach ökologischen Grundsätzen zu erstellen. Dabei ist die Verwendung von erneuerbaren Energien anzustreben.

² Energieoptimierte Bauten zeichnen sich durch ihre Energieeffizienz aus. Sie unterliegen der höheren Ausnützungsziffer 2, wenn sie mindestens die Zielwerte der SIA-Norm 380/1 (2007) erfüllen.

³ Werden an bestehenden Bauten Nachisolierungen an der Gebäudehülle ausgeführt, darf von Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen, Grenz- und Gebäudeabständen sowie der Ausnützungsziffer um die Stärke der Nachisolierung (max. 20 cm) abgewichen werden.

⁴ Bei Fassadenisolierungen an Kulturobjekten oder in Ortsbildschutzgebieten ist die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich und bei Überschreitung der Baulinien die Zustimmung der zuständigen Behörde einzuholen. Die Baubewilligungsbehörde kann, aufgrund von Ortsbildschutzkriterien oder anderen überwiegend öffentlichen Interessen, Auflagen hinsichtlich der Wärmedämmung bei Altbauten machen oder diese untersagen.

Art. 8 Nutzung bestehender Bausubstanz

Altbauten innerhalb der Bauzone können innerhalb ihres bisherigen Bestandes voll genutzt werden, auch wenn sie den Bestimmungen über die Ausnützungsziffer nicht entsprechen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung, der Erschliessungs- sowie der Gestaltungs- und Bauvorschriften dieses Reglementes. Altbauten im Sinne dieser Vorschrift sind alle jene Gebäude, die vor dem 19. April 1977 erstellt bzw. bewilligt wurden.

Art. 9 Geschosszahl

¹ Der Ausbau mehrerer übereinanderliegender Dachgeschosse ist zulässig, sofern die Belichtung der über dem ersten Dachgeschoss liegenden Räume vorwiegend über die Giebelfassaden erfolgt, die Dachgestaltung nicht beeinträchtigt wird und sich das Gebäude gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügt.

² In Hanglagen, wo das Untergeschoss talseits freiliegt, darf höchstens die in den Zonenvorschriften festgelegte Anzahl Geschosse in ihrer vollen Breite und Höhe in Erscheinung treten. Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses für Eingänge und Garagenzufahrten dürfen in der Regel auf der längeren Gebäudeseite höchstens die Hälfte der Länge, bei den Schmalseiten die ganze Breite betragen. Bei quadratischen Grundrissen entspricht eine Gebäudeseite der längeren Gebäudeseite. Das gestaltete Terrain darf dabei nicht tiefer als 0.5 m unter oberkant Fussboden des Untergeschosses zu liegen kommen.

Art. 10 Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand ist auf der am stärksten gegen die südliche Himmelshälfte orientierten Hauptwohnseite einzuhalten. Sofern aus Immissionsgründen Wohnräume abgewendet werden müssen, kann die Baubewilligungsbehörde Ausnahmen bei der Anordnung des grossen Grenzabstandes gewähren.

² Bei quadratischen Bauten oder bei gleichwertigem Anteil der Fassaden an der Hauptwohnseite kann die Baubewilligungsbehörde die Aufteilung der Summe des grossen und kleinen Grenzabstandes je zur Hälfte auf beide Fassaden gestatten.

Art. 11 Mehrlängenzuschlag

Der Mehrlängenzuschlag beträgt ein Fünftel der Mehrlänge, maximal 5.0 m.

Art. 12 Strassenabstand

¹ Sofern durch Baulinien kein anderes Mass festgelegt wird, gelten für Bauten und Anlagen folgende Strassenabstände:

- gegenüber Strassen und Plätzen 5.0 m
- gegenüber unvermarkten Strassen ab Strassenmitte 6.0 m

² Die Baubewilligungsbehörde kann reduzierte Strassenabstände bewilligen, wenn weder die Verkehrssicherheit noch ein künftiger Strassenausbau beeinträchtigt werden oder dies mit Rücksicht auf das bestehende Orts- und Strassenbild gerechtfertigt erscheint.

³ In den Gewerbebezonen sowie bei speziellen Bauvorhaben können grössere Strassenabstände vorgeschrieben werden, sofern dies die zu erwartende Verkehrssituation des Bauvorhabens bedingt.

⁴ Zwischen den Baulinien oder im Bereich des Strassenabstandes kann die Baubewilligungsbehörde unterirdische Bauten sowie Anlagen und Bepflanzungen bewilligen, sofern keine öffentlichen Interessen, insbesondere die Verkehrssicherheit und die Realisierung späterer Bauvorhaben, beeinträchtigt werden. Bepflanzungen haben zudem den Strassenraum auf einer Höhe von 4.5 m über Fahrbahn bzw. 2.5 m über Trottoir freizuhalten. Die Baubewilligungsbehörde kann zur Förderung der Verkehrssicherheit sowie zur Einpassung ins Strassenbild weitere Vorschriften über die Gestaltung dieser Fläche erlassen.

⁵ Gegenüber Staatsstrassen sind die Vorschriften der kantonalen Strassengesetzgebung massgebend.

Art. 13 Vorbauten

¹ Vorbauten können auf den Boden abgestützt werden und dürfen höchstens 1.5 m in den erforderlichen Grenz- oder Strassenabstand hineinragen oder über die Baulinie vorspringen. Balkone und Erker sind dabei auf einen Drittel der dazugehörenden Fassadenlänge beschränkt.

² Die Baubewilligungsbehörde kann, sofern die öffentlichen Interessen es verlangen, das Erstellen von Vorbauten verbieten oder einschränken.

Art. 14 An- und Nebenbauten

Für An- oder Nebenbauten gilt ein Grenzabstand von 3.0 m. Gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand reduzieren, sofern keine wesentlichen öffentlichen Interessen und wohnhygienische oder feuerpolizeiliche Nachteile entgegenstehen.

Art. 15 Öffentliche Anlagen auf privatem Grund

¹ Die Gemeinde-, Versorgungs- und technischen Betriebe sind befugt, Strassenbezeichnungstafeln, Verkehrssignale, Verkehrsspiegel, Bezeichnungen und Hinweistafeln der technischen Werke und der Verkehrsbetriebe, Vermessungszeichen und -fixpunkte, Hydrantenstöcke sowie Strassenbeleuchtungen an Privathäusern und in privaten Grundstücken ohne Entschädigung anzubringen oder aufzustellen.

² Die Grundeigentümer sind vorgängig zu benachrichtigen. Das Mitspracherecht ist zu gewährleisten.

³ Die beim Anbringen dieser Einrichtungen entstehenden Schäden sind durch das betreffende Werk zu beheben.

b) Zonen- und Schutzvorschriften

Art. 16 Zoneneinteilung (vgl. BauG Art. 19 ff)

¹ Das Gemeindegebiet kann in folgende Nutzungszonen eingeteilt werden:

Bauzonen:

- Kernzonen	=	K2, K3
- Wohnzonen	=	W1, W2, W3
- Wohn- und Gewerbebezonen	=	WG2, WG3
- Gewerbebezonen	=	GE I, GE II
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	=	OE
- Kurzzone	=	KU
- Weilerzonen	=	WZ
- Grünzone im Baugebiet	=	GRi
- Verkehrsflächen	=	VF

Nichtbauzonen:

- Landwirtschaftszone	=	L
- Übriges Gemeindegebiet	=	ÜG

² Diese Grundnutzungszone können durch folgende Zonen überlagert werden:

- Schutzzonen der Gemeinde		
- Zone für Wintersport	=	WS
- Zone mit Quartierplanpflicht		
- Gefahrenzonen		
- Grünzonen im Nichtbaugebiet	=	GRa

³ Im Weiteren sind ebenfalls die in einem separaten Verfahren erlassenen kantonalen Schutzzonen und Grundwasserschutzzonen zu beachten.

Art. 17 Weilerzone

¹ In der Weilerzone sind Bauten für das Wohnen, mässig störendes Gewerbe und landwirtschaftliche Betriebe zulässig, deren Nutzungen dem bisherigen Charakter des Weilers nicht zuwiderlaufen.

² Bauten und Anlagen und deren Umgebung haben erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Einpassung ins charakteristische Ortsbild sowie deren Gestaltung zu genügen.

³ Um-, An- und Neubauten sind in Lage, Stellung und Kuben auf den Charakter des Weilers abzustimmen. Die Ausgestaltung, die Materialisierung und die Farbgebung der Fassaden und Dächer hat sich der herkömmlichen Bauweise anzupassen.

⁴ Der Abbruch von Bauten wird bewilligt, wenn ein Erhalt nutzungsmässig, bautechnisch oder wirtschaftlich nicht mehr zweckmässig ist und wenn dadurch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes erfolgt oder die Realisierung eines Ersatzbaus sichergestellt ist.

⁵ Charakteristische, das Ortsbild prägende Freiräume, Vorgärten und Bepflanzungen sind zu erhalten und soweit möglich zu ergänzen.

⁶ Vorplätze und Abstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

Art. 18 Tabelle der Regelbauvorschriften

¹ Sofern in diesem Baureglement oder in Sondernutzungsplänen nichts anderes bestimmt wird, gelten die folgenden Regelbauvorschriften:

Bauzonendefinitionen gemäss kant. Baugesetz	Kernzonen (Art. 20 BauG)		Wohnzonen (Art. 21 BauG)			Wohn- und Gewerbezone (Art. 22 BauG)		Gewerbezone (Art. 23 BauG)		Weilerzone (Art. 29 BauG)	Grünzonen innerhalb Baugebiet (Art. 28 BauG)	Landwirtschaftszone (Art. 31 BauG)	Übriges Gemeindegebiet
	K2*)	K3*)	W1	W2	W3	WG 2	WG 3	GE I	GE II	WZ	Gri	L / ÜG	
Ausnutzungsziffer 1 maximal (herkömmliche Bauten):	---	---	0.4	0.5	0.6	0.5 / 0.55 3)	0.6 / 0.65 3)	---	---	---	---	---	
Ausnutzungsziffer 2 maximal (energieoptimierte Bauten):	---	---	0.45	0.55	0.65	0.55 / 0.6 3)	0.65 / 0.7 3)	---	---	---	---	---	
Anzahl Vollgeschosse maximal	2	3	1	2	3	2	3	---	---	2	---	---	
Talseitig sichtbare Geschosse maximal	3	4	2	3	4	3	4	---	---	3	---	---	
Gebäudehöhe maximal	8.5 m	11.0 m	5.5 m	8.0 m	10.5 m	8.5 m	11.0 m	9.0 m	---	8.5 m	---	---	
Firsthöhe maximal	12.5 m	15.0 m	9.5 m	12.0 m	14.5 m	12.5 m	15.0 m	13.0 m	16.0 m	12.5 m	---	---	
Gebäuelänge maximal:													
Für Hauptbauten	24.0 m	24.0 m	18.0 m	24.0 m	30.0 m	24.0 m	30.0 m	---	---	24.0 m	---	---	
Für Hauptbauten inkl. Anbauten	31.0	31.0	25.0	31.0	37.0	31.0 m	37.0 m	---	---	31.0 m	---	---	
Grenzabstand:													
- klein mindestens	3.0 m	3.0 m	4.0 m	4.0 m	5.0 m	4.0 m	5.0 m	5.0 m	5.0 m	4.0 m	3.0 m	5.0 m	
- gross mindestens			6.0 m	6.0 m	7.5	6.0 m	7.5 m	8.0 m 1)	10.0 m 1)		---	---	
Mehrlängenzuschlag 2)	---	---	+	+	+	+	+	---	---	---	---	---	
Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung	III	III	II	II	II	III	III	III	III	III	II 4)	III	

Legende

- *) sofern der Schutz des Ortsbildes nichts anderes erfordert
- + findet Anwendung
- findet keine Anwendung
- 1) gegenüber anderen Bauzonen und gegenüber dem ÜG gilt der grössere Grenzabstand
- 2) vergleiche Art. 11
- 3) Sofern mindestens 30 % der anrechenbaren Geschossfläche gewerblich genutzt sind.

4) Soweit im Zonenplan nicht andere Empfindlichkeitsstufen festgelegt sind.

² Die massgebenden Empfindlichkeitsstufen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für die Kurzzone werden im Zonenplan festgelegt.

³ Die Bauweise für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Kurzzone ist auf diejenige der angrenzenden Zone abzustimmen und wird im Einzelfall durch die Baubewilligungsbehörde oder einen Sondernutzungsplan festgelegt.

⁴ Die Bauweise für zulässige Bauten und Anlagen in der Grünzone wird im Einzelfall durch die Baubewilligungsbehörde festgelegt.

⁵ In den Gewerbezonon gilt ein arealinterner Gebäudeabstand von mindestens 5.0 m, sofern keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

⁶ In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Bauten und Anlagen privater Trägerschaften zulässig, sofern sie eine Aufgabe im öffentlichen Interesse erfüllen. Der Gemeinderat erlässt für die Sicherstellung der öffentlichen Interessen, insbesondere der Zugänglichkeit und Benützung, entsprechende Vorschriften.

⁷ In der Kurzzone ist Realisierung von Altersheimen, Kliniken, Hotels, Ferienwohnungen, Gastgewerbe, Ladengeschäfte, Arzt- und Heilpraxen gestattet.

⁸ In allen Bauzononarten gilt die offene Bauweise.

Art. 19 Kommunale Schutzzonen und Schutzobjekte im Baugebiet

¹ Als Überlagerung zu den Bauzonon werden folgende Schutzzonen und Schutzobjekte ausgediesden:

- Ortsbildschutzzone
- Kulturobjekte
- Naturobjekte

² Die Baubewilligungsbehörde legt, wenn nötig, in Ergänzung zu den Schutzzvorschriften dieses Baureglementes, den Schutzzumfang durch Vereinbarung mit dem Eigentümer oder durch besondere Verfügung im Einzelnen fest.

Art. 20 Kommunale Ortsbildschutzzone im Baugebiet

¹ Die Ortsbildschutzzone bezeichnet jene Gebäudegruppen, Strassenräume, Plätze, Freiräume und Umgebungsbereiche, welche als wichtige Elemente des besonders wertvollen und charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes in ihrem Gesamtcharakter zu erhalten sind.

² Bei Um-, An- und Neubauten sowie Renovationen sind die Fassaden- und Dachgestaltung, Massstäblichkeit der Baumasse, Gebäudeform und -stellung, Farb- und Materialwahl sowie Strassen- und Platzgestaltung sorgfältig auf das Ortsbild abzustimmen.

³ Die Baubewilligungsbehörde kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Ortsbildes erforderlich ist.

⁴ Abbrüche werden nur bewilligt, wenn die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz in Abwägung des architektonischen oder historischen Wertes nicht möglich oder sinnvoll ist, und wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht stört oder die Ausführung eines bewilligten Neubaus gesichert ist.

⁵ Das Ortsbild prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind zu erhalten.

⁶ Bauten und Anlagen in der Umgebung von Ortsbildschutzzonen und von Schutzobjekten sind so zu gestalten, dass deren architektonischer oder geschichtlicher Wert nicht beeinträchtigt wird.

Art. 21 Kommunale Kulturobjekte im Baugebiet

¹ Die im Zonenplan bezeichneten geschützten Kulturobjekte sind mit ihrer charakteristischen Umgebung als architektonisch, gestalterisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, Bauteile und Anlagen in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Jede Beeinträchtigung ihres architektonischen, gestalterischen oder geschichtlichen Wertes ist untersagt. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten.

² Das Kulturobjekt prägende Freiräume, Bäume, Vorgärten etc. sind ebenfalls zu erhalten respektive wiederherzustellen.

³ Bauten und Anlagen in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten sind so zu gestalten, dass der architektonische oder geschichtliche Wert des Schutzobjektes nicht beeinträchtigt wird.

⁴ Die Baubewilligungsbehörde kann Abweichungen von der Regelbauweise gestatten oder verlangen, soweit dies für den Schutz des Kulturobjektes erforderlich ist.

Art. 22 Naturobjekte im Baugebiet

Geschützte Naturobjekte sind in ihrem Charakter und in ihrer schutzwürdigen Substanz zu erhalten. Die Grundeigentümer sind verpflichtet, sie dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Jegliche weitgehenden Veränderungen sind bewilligungspflichtig. Für bewilligte Beseitigungen von Naturobjekten können angemessene Ersatzpflanzungen verlangt werden.

Art. 23 Naturgefahren

Im Zonenplan sind die Gebiete entsprechend ihrer Gefährdung durch Naturgefahren zu bezeichnen. Diese sind in drei Gefahrenstufen unterteilt:

¹ Gefahrenzone 1

Neubauten sind nicht zulässig. Umbauten, Zweckänderungen, Erweiterungen, Geländeänderungen sowie Wiederaufbau nach Zerstörung sind nur mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle zulässig. Sie dürfen nur bewilligt werden, falls das bestehende Risiko durch die geplanten Massnahmen nicht erhöht wird und die Bauten auf den Standort angewiesen sind.

² Gefahrenzone 2

Alle Bauten und Anlagen sowie Geländerveränderungen sind bewilligungspflichtig. Die Erstellung gefahrensensibler Objekte ist nicht zulässig. Massnahmen, die das Risiko beeinflussen könnten, bedürfen der Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenverminderung verfügen.

³ Gefahrenzone 3

Die Realisierung gefahrensensibler Objekte, wie öffentliche Bauten, Bauten in Leichtbauweise (mit Ausnahme der Kleinbauten gemäss Art. 11 der kantonalen Bauverordnung), Tiefgaragen, intensiv genutzte Untergeschosse, Lager von umweltgefährdenden Stoffen, usw. bedarf einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Fachstelle. Diese kann Auflagen zur Gefahrenverminderung verfügen.

⁴ In Gebieten, für die keine Gefahrenzone bezeichnet wird und bei Objekten in der Gefahrenzone 3, für die keine Bewilligung der zuständigen kantonalen Fachstelle erforderlich ist, sind die möglichen Gefährdungen durch Naturgefahren bei der Erstellung und dem Betrieb von Bauten und Anlagen angemessen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für oberflächlich fließendes Hangwasser. Die Behörde kann Empfehlungen abgeben.

c) Erschliessungsvorschriften

Art. 24 Sicherheit entlang Strassen

¹ Die Sicherheit des Verkehrs darf weder durch Bauten und Anlagen oder deren Benützung noch durch Pflanzungen beeinträchtigt werden. Insbesondere ist das Lichtraumprofil freizuhalten, und die Sichtverhältnisse dürfen nicht erschwert werden.

² Die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes und des kommunalen Strassenreglementes bleiben vorbehalten.

Art. 25 Ausfahrten und Einmündungen

¹ Ausfahrten und Einmündungen sowie Vorplätze an Strassen sind so zu gestalten, dass durch ihre Benützung der Verkehr weder behindert noch gefährdet wird, die notwendigen Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben, die Entwässerung auf privatem Grund erfolgt und Verschmutzungen oder andere nachteilige Einflüsse unterbleiben.

² Ausfahrten auf Strassen sind mit seitlichen Ausrundungen von mindestens 3.0 m Radius zur Strassenlinie oder einer gleichwertigen Abschrägung sowie mit einem maximalen Gefälle von 5.0 % gegen die Strasse oder 7.5 % von der Strasse auf einer Länge von 5.0 m, ab der Strassenbegrenzung gemessen, zu erstellen. Im Übrigen darf ein Gefälle von 15.0 % nicht überschritten werden. Bei schwierigen topographischen Verhältnissen kann die Baubewilligungsbehörde stärkere Gefälle bewilligen, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.

³ Die Garagenvorplätze sind so zu gestalten, dass das Fahrzeug vor oder bei der Garage abgestellt werden kann, ohne das Trottoir oder die Fahrbahn zu beanspruchen. In der Regel ist eine Vorplatztiefe von 5.0 m einzuhalten.

⁴ Gegenüber Staatsstrassen sind die Vorschriften des Gesetzes über die Staatsstrasse massgebend.

Art. 26 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

¹ Bei Neubau, Erweiterung sowie Zweck- oder Nutzungsänderung von Bauten und Anlagen sind auf privatem Grund für deren Benutzer, Besucher, Lieferanten etc. die erforderlichen Garagen oder offenen Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen. Bei bestehenden Bauten und Anlagen kommt sinngemäss Art. 85 des Gesetzes über die Staatsstrassen (StrG) zur Anwendung. Bestehende Abstellplätze müssen, soweit sie vorgeschrieben werden, ihrer Zweckbestimmung erhalten bleiben, sofern dafür nicht entsprechender Ersatz geschaffen wird.

² Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen wird in der Regel wie folgt berechnet:

- Pro Wohnung: 1.5 Abstellplätze
- Pro Einfamilienhaus: 2 Abstellplätze
- Dienstleistungsbetriebe:
pro 40 m² Bruttogeschossfläche 1 Abstellplatz
- Restaurants:
pro 6 Sitzplätze: 1 Abstellplatz
- Verkaufsläden:
pro 40 m² Verkaufsfläche 1 Abstellplatz

Für besondere Nutzungen legt die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung von Richtwerten anerkannter

Verbände die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen fest.

³ Garagenvorplätze gelten nicht als anrechenbare Abstellplätze.

⁴ Die Erstellung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge kann untersagt oder beschränkt werden, wenn sie wichtigen Zielen der Ortsplanung (z.B. Ortsbildschutz; Erhalt von Schutzobjekten, Vorgärten oder Grünanlagen; Zonenzweck, etc.) widerspricht oder ihre Benützung den Verkehr erheblich stören würde.

Art. 27 Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze

¹ Ist das Erstellen von Abstellplätzen verboten oder sind die Anforderungen im Sinne von Art. 84 Abs. 2 StrG erfüllt, kann der Grundeigentümer zur Leistung einer Ersatzabgabe verpflichtet werden.

² Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden für die Errichtung und den Betrieb öffentlich benützbarer Abstellplätze oder Parkgaragen zu verwenden. Pro fehlenden Abstellplatz sind Fr. 4'000.- als Ersatzleistungen zu erbringen.

³ Die Ersatzabgabe begründet keinen Anspruch auf einen fest zugeteilten öffentlichen Abstellplatz. Werden nachträglich, aber vor Ablauf von 10 Jahren, die fehlenden privaten Abstellplätze erstellt, so wird die Ersatzabgabe pro rata zurückerstattet.

IV. Gestaltungs- und Baubestimmungen

a) Gestaltungsvorschriften

Art. 28 Gestaltungsanforderungen

¹ Die allgemeinen Gestaltungsanforderungen richten sich nach Art. 112 BauG.

² Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen und deren Umgebung gelten:

- a) in der Ortsbildschutzzone kommunal;
- b) im Sichtbereich von architektonisch, gestalterisch oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen;
- c) bei Bauten und Anlagen, die das Orts-, Landschafts- oder Strassenbild besonders prägen;

Diese Bauten und Anlagen, inkl. Umgebungs- und Strassenraumgestaltung, haben sich in bezug auf ihre Gesamtwirkung, insbesondere der Bedachung, Form und Gliederung der Baumassen, der Wirkung von Materialien und Farbe, der Stellung und Grösse der Bauten, der Bepflanzung etc. so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzugliedern, dass eine gute Einpassung in das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild erreicht wird.

Art. 29 Dachgestaltung

¹ Dachformen und -materialien haben sich in ihre bauliche Umgebung einzufügen. Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, im Einzelfall Auflagen bezüglich der Dachgestaltung zu erlassen.

Art. 30 Dachaufbauten und -einschnitte

¹ Dachaufbauten wie Schleppgauben, Lukarnen, etc. sowie Dachflächenfenster sind architektonisch gut zu gestalten. Schleppgauben dürfen gesamthaft höchstens 1/3, Giebellukarnen und Quergiebel höchstens 1/2 der entsprechenden Fassadenlänge einnehmen. Dacheinschnitte sind in der Regel nicht zulässig.

² Dachaufbauten wie Treppenhäuser, Liftaufbauten, Kamine, Ventilationszüge etc. dürfen mit dem technisch notwendigen Mass über die Dachfläche ragen.

³ Dachflächenfenster und andere Bauteile in der Dachfläche sind sorgfältig einzupassen und dürfen keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken. Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, im Einzelfall Auflagen bezüglich Grösse und Gestaltung zu erlassen.

Art. 31 Aussenantennen

¹ Der Standort zulässiger Aussenantennen ist so zu wählen, dass das Orts- und Landschaftsbild in seiner Erscheinungsweise nicht beeinträchtigt wird.

Art. 32 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

¹ Sonnenkollektoren, Solarzellen und andere Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, haben sich in Dächer, Fassaden und Umgebung im Rahmen der technischen Möglichkeiten ästhetisch gut zu integrieren.

Art. 33 Reklameanlagen

¹ Einrichtungen, die als äussere Reklameanlagen in Erscheinung treten wie Plakatwände, Schilder, Leuchtschriften, Beleuchtungseffekte, Verkaufsautomaten etc. sind nur gestattet, soweit sie die Verkehrssicherheit und das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, im Einzelfall Auflagen bezüglich Grösse und Gestaltung zu erlassen.

Art. 34 Umgebungs- und Terraingestaltung

¹ Bei der Gestaltung der Umgebung ist auf das gewachsene Terrain Rücksicht zu nehmen. Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich dem natürlichen Terrainverlauf anzupassen und sind ansprechend zu gestalten. Die Neigung von Böschungen darf in der Regel das Verhältnis 2/3 nicht übersteigen.

² Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist mit Grünflächen und Bepflanzungen ansprechend, namentlich bei Mehrfamilienhäusern besonders kindergerecht, zu gestalten. Charakteristische Vorgärten sind zu erhalten.

³ Insbesondere in landschaftlich empfindlichen Gebieten können Auflagen bezüglich der Art der Bepflanzungen sowie der Gestaltung von Stützmauern, Einfriedungen etc. erlassen werden.

Art. 35 Kinderspielplätze

¹ Beim Bau von Mehrfamilienhäusern resp. von Einfamilienhausüberbauungen mit sechs und mehr Wohnungseinheiten sind auf privatem Grund ausreichende, gut besonnte und gegen den Verkehr gesicherte Spielplätze zu erstellen. Die Spielplätze müssen ihrer Zweckbestimmung erhalten werden, sofern nicht Ersatz geschaffen wird.

² Werden direkt mit dem Bauvorhaben in Bezug stehende Erschliessungsstrassen und Zufahrten mit dem Charakter einer Begegnungszone (gemäss Art. 22b SSV, SR 741.21, resp. Verordnung SR 741.213.3) ausgeführt, können diese bis zur Hälfte der notwendigen Spielplatzfläche angerechnet werden.

b) Bauvorschriften

Art. 36 Grundsatz

¹ Bauten, Anlagen oder Bestandteile davon sowie Terrainveränderungen haben den Regeln der Baukunde zu entsprechen und dürfen selbst oder durch ihre Benützung keine Gefahr darstellen. Sie haben insbesondere den Anforderungen der Sicherheit, der Festigkeit, der Hygiene, der Gesundheit, des Lärmschutzes, der Unfallverhütung und des Brandschutzes zu genügen. Sofern keine gesetzlichen oder reglementarischen Vorschriften bestehen, kann zur Beurteilung der Anforderungen auf Normen, Richtlinien und Empfehlungen anerkannter Verbände und Vereine (VSS, SIA, etc.) abgestützt werden.

² Dem dauernden Aufenthalt von Personen dienende Räume oder Bauten sind bezüglich Materialien, Konstruktion und Ausstattung so auszugestalten, dass eine einwandfreie Hygiene gewährleistet ist und die Gesundheit nicht gefährdet wird. Insbesondere ist auf eine genügende Belüftung, Belichtung und Ausstattung mit sanitären Einrichtungen zu achten und zu verhindern, dass Feuchtigkeit eindringen oder Kondensat entstehen kann.

Art. 37 Behebung von Mängeln

¹ Bauten und Anlagen sind sachgemäss zu unterhalten. Bei geschützten Kulturobjekten kommt auch Art. 87 BauG zur Anwendung.

² Gefährden Bauten oder Anlagen insbesondere die Sicherheit oder Gesundheit, so sind sie durch den Eigentümer instandzustellen oder zu beseitigen. Die Behörde kann dem Eigentümer für diese Arbeiten eine Frist setzen.

³ Kommt der Eigentümer der behördlichen Aufforderung nicht nach, so kann die Beseitigung der Mängel auf seine Kosten von Amtes wegen angeordnet werden (Ersatzvornahme). Namentlich kann die Räumung gefährlicher oder gesundheitsschädigender Bauten, Wohnungen etc. verlangt werden.

Art. 38 Wohnhygiene / Mindestmasse

¹ In Mehrfamilienhäusern haben Wohnungszugänge und Treppenläufe eine lichte Breite von mindestens 1.2 m aufzuweisen. Die Nettobodenfläche von Wohn- und Schlafräumen hat zudem mindestens 10.0 m² zu betragen.

² Wohn- und Schlafräume sind natürlich und ausreichend zu belichten und zu belüften. Die Fensterfläche hat im Rahmenlicht gemessen mindestens 10 % der Nettobodenfläche zu betragen.

Art. 39 Energiegewinnungsanlagen

¹ Für Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie, Wärmepumpen, Biogasanlagen und dergleichen kann die Baubewilligungskommission Abweichungen von baupolizeilichen Vorschriften zulassen, soweit nicht überwiegende öffentliche und privatrechtliche Interessen betroffen sind.

c) Bauarbeiten

Art. 40 Benützung von öffentlichem Boden

¹ Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund, die den Gemeingebrauch übersteigt, ist bewilligungs- und gebührenpflichtig. Der Gemeinderat befristet die Dauer und bestimmt den Umfang der Inanspruchnahme auf begründetes Gesuch hin. Die Benützung darf nicht vor Erteilung der Bewilligung erfolgen. Schäden, die durch die Benützung entstehen, sind sofort zu beheben. Bei Privatstrassen ist das Einverständnis des Eigentümers erforderlich.

Art. 41 Werkleitungen / Quellen

¹ Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten hat der Bauherr den Verlauf der unterirdischen Leitungen und Quellen anhand des Grundbuchs, der Werkleitungspläne des Kantons, der Gemeinde, der Versorgungsbetriebe (Wasser, Kanalisation, Elektrizität, Gas, Telefon, Fernseher) und Kabelleitungen des Militärs festzustellen und die Leitungseigentümer zu benachrichtigen.

² Leitungen dürfen weder beschädigt noch eigenmächtig umgelegt werden.

d) Verkehrsanlagen

Art. 42 Strassenbau

¹ Der Neu- und Ausbau von Strassen, Wegen und Plätzen erfolgt in der Regel im Rahmen eines Sondernutzungsplanes. Kleinere Ausbauten gelten als Korrektur. Sie sind zulässig, auch wenn kein Sondernutzungsplan besteht.

Art. 43 Technische Bestimmungen

¹ Die minimalen Fahrbahnbreiten von neuen oder auszubauenden Strassen betragen:

- Sammelstrassen: 4.5 m
- Erschliessungsstrassen, Fahrwege: 3.0 m

² Bei Neuanlagen dürfen folgende Gefälle nicht überschritten werden:

- Sammelstrassen: 12 %
- Erschliessungsstrassen, Fahrwege: 15 %

³ Die Kofferstärke ist dem Untergrund anzupassen und darf 0.5 m nicht unterschreiten.

⁴ Böschungskronen und Böschungsfüsse müssen gegen Verkehrsanlagen einen Abstand von 0.5 m aufweisen. Die Neigung der Böschung darf das Verhältnis 2/3 in der Regel nicht übersteigen.

V. Verfahrensbestimmungen

Art. 44 Baugesuche

¹ Für sämtliche bewilligungspflichtige Vorhaben (inkl. Projektänderungen) sind der Gemeindekanzlei Baugesuche einzureichen.

² Der erforderliche Inhalt des Baugesuches richtet sich nach der Bauverordnung (vgl. BauV Art. 47) sowie nach der Spezialgesetzgebung (vgl. BauG Art. 97 Abs. 4)

Art. 45 Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch

¹ Die Baubewilligungsbehörde ist befugt, für schwierig zu beurteilende oder aussergewöhnliche Bauten Fachgutachten einzuholen.

Art. 46 Baukontrolle

¹ Die Organe der Baubewilligungsbehörde sind befugt, zum Zwecke der Baukontrolle Gebäude, Anlagen und Bauplätze zu betreten.

² Die Baukontrollen sind frühzeitig anzumelden. Beanstandungen werden der Bauleitung unter Ansetzung einer Frist zur Behebung der Mängel bekannt gegeben. Unterlässt der Verantwortliche die verlangte Richtigstellung, so ist die Baubewilligungsbehörde befugt, die nötigen Arbeiten auf Kosten und Verantwortung des Fehlbaren selbst ausführen zu lassen.

³ Die Bewilligungsbehörden können die Anzeigepflicht für weitere Baustadien anordnen oder bei einfachen Bauvorhaben von der Meldepflicht einzelner Baustadien befreien.

Art. 47 Verfügung

¹ Den Rechtsmitteln gegen Baueinstellungsverfügungen und Verfügungen betreffs Behebung von Mängeln bei Gefährdung der Sicherheit (gemäss Art. 36) wird die aufschiebende Wirkung entzogen. Zur Vollstreckung kann nötigenfalls die Hilfe der Polizei in Anspruch genommen werden.

Art. 48 Gebühren, Kosten

¹ Für die Behandlung von Baugesuchen und Bauermittlungen, für weitere Verrichtungen in Anwendung des Baureglementes wie die öffentliche Anzeige, die Visierkontrolle, die Baukontrolle etc. sowie für die Benützung öffentlichen Grundes sind Gebühren zu entrichten resp. die Kosten zu tragen.

² Die Gebührenansätze werden vom Gemeinderat im Rahmen des Gesetzes über die Gebühren der Gemeinden vom 26. Februar 2001 (bGS 153.2) festgelegt.

³ Die Kosten von Fachgutachten oder Sonderleistungen der Gemeinde hat grundsätzlich der Gesuchsteller zu tragen. Werden Gutachten eingeholt, ist der Gesuchsteller vor der Auftragserteilung zu orientieren.

VI. Schlussbestimmungen

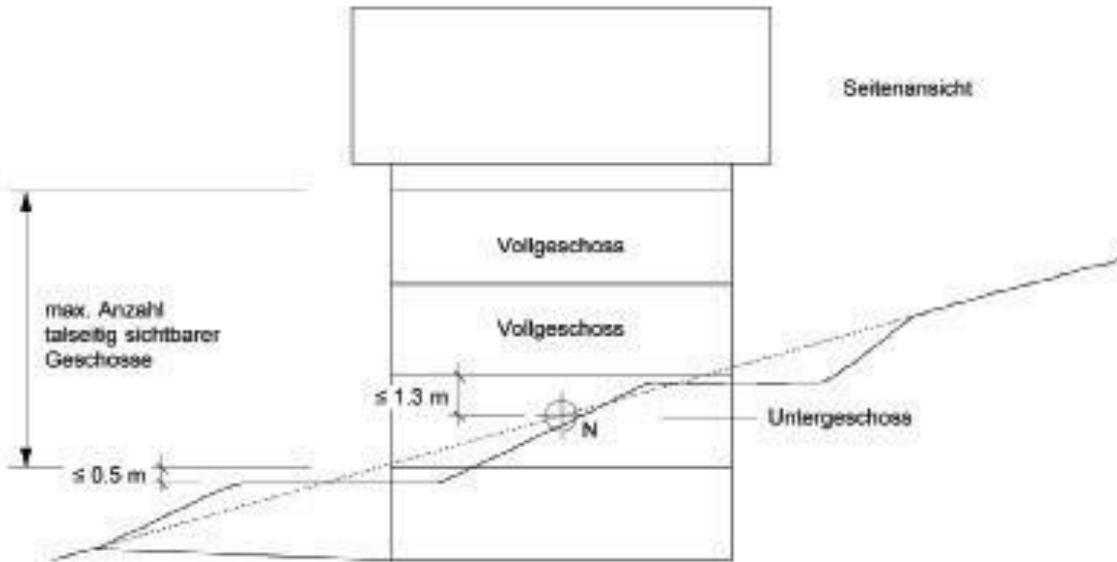
Art. 49 Verantwortung, Haftung

¹ Die Bauherrschaft und deren Beauftragte sind für die Befolgung der Bauvorschriften verantwortlich.

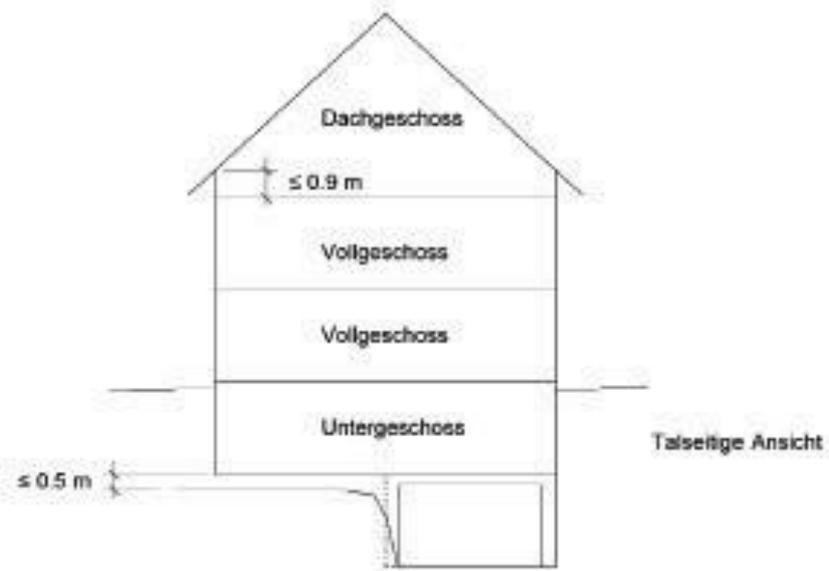
² Gegenüber der Gemeinde ist der Bauherr für allfällige Mängel und Forderungen haftbar.

VII. Anhang; Technische Erläuterungen

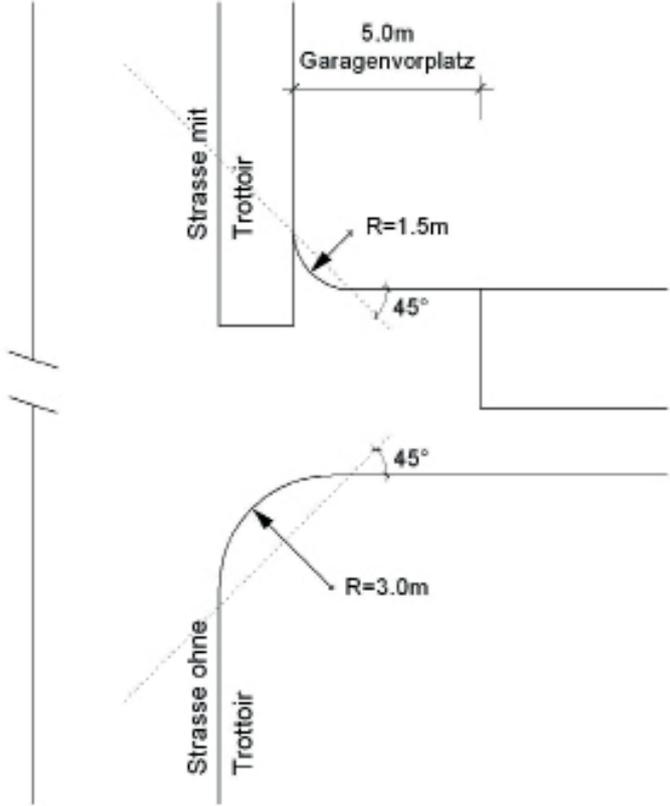
Geschosszahl Art. 9



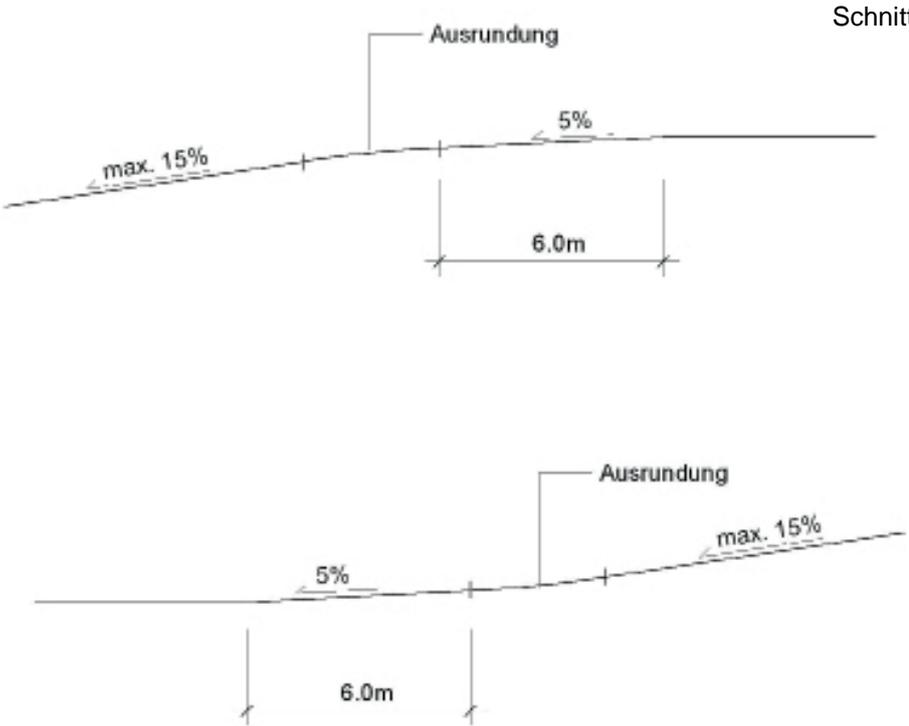
Die Messweise der Kniestockhöhe und der Höhe von Niveaupunkt bis fertige Deckenoberkante ist in der BauV geregelt.



Ausfahrten und Einmündungen Art. 25



Situation



Schnitt

GEBÜHRENTARIF BAU- UND PLANUNGSWESEN

1. ALLGEMEINES

Art. 1 Grundsatz

Das Planungs-, Baugesuchs- und Baukontrollverfahren soll die Verwaltungsrechnung nicht belasten. Das heisst, die anfallenden Gebühren sollen den entstehenden Aufwand decken. In der Gebührensatzung wird die Bedeutung des Geschäfts berücksichtigt sowie der durch die Eingabe verursachte Zeit- und Arbeitsaufwand.

Art. 2 Rechtliche Grundlagen

- a) Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG) vom 09.09.2002 (bGS 143.1)
- b) Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz) vom 12.05.2003 (bGS 721.1)
- c) Gesetz über die Gebühren der Gemeinden (Gebührentarif für die Gemeinden) vom 26.02.2001 (bGS 153.2)
- d) Baureglement der Gemeinde Walzenhausen vom 05.02.2013

Art. 3 Zweck und Geltungsbereich

¹ Dieser Gebührentarif regelt die Verfahrenskosten im Zusammenhang mit Planungs- und Baubewilligungsverfahren.

² In diesen Gebühren sind enthalten:

- a) Übliche Aufwendungen bei der Prüfung des Gesuchs (im Rahmen einer Erstprüfung)
- b) Beratungen und Besprechungen
- c) Behandlung des Gesuches in der Kommission Baubewilligung / Kommission Ortsplanung
- d) Bauentscheid / Planungsentscheid
- e) ordentliche Baukontrollen und Bauabnahme durch die Kommission Baubewilligung
- f) Prüfung und Abnahme durch den Brandschutz (Feuerpolizei)

³ Leistungen Dritter

Rechnungen für Leistungen Dritter werden der Bauherrschaft direkt verrechnet. Es sind dies:

- a) Insetatekosten für die Bauausschreibung und Porti für Bauanzeigen (Ausschreibung)
- b) anfallende Kosten für Beizug von Fachleuten resp. entsprechende Gutachten
- c) kantonale Gebühren
- d) Prüfungskosten für Energienachweise und Heizungsanlagen
- e) Vermessungsarbeiten durch den Geometer
- f) Prüfung des Kanalisationsgesuches
- g) Plankopien

⁴ Für Bauvorhaben, die einen übermässigen Arbeitsaufwand verursachen, können die Maximalbeträge verdoppelt werden. Für Bauvorhaben, die in diesem Tarif nicht erwähnt sind, setzt die zuständige Behörde die Gebühr in analoger Anwendung dieses Gebührentarifes fest.

⁵ Die Baubehörde kann die Sicherstellung der Gebühren vor Erteilung der Baubewilligung verlangen.

2. GEBÜHRENTARIF

Art. 4 Verfügungen und Entscheide im Baubewilligungsverfahren

¹ Wohnbauten

a) Neubau Mehrfamilienhaus	Fr.	3'500.– bis	Fr.	8'500.–
b) Neubau Einfamilienhaus	Fr.	1'500.– bis	Fr.	3'500.–
c) An- und Umbau / Erweiterungen	Fr.	500.– bis	Fr.	2'000.–

² Gewerbe und Industriebauten

a) Industriebauten	Fr.	5'000.– bis	Fr.	10'000.–
b) Gewerbebauten	Fr.	2'000.– bis	Fr.	5'000.–
c) Kleinbauten / Umbauten	Fr.	250.– bis	Fr.	1'500.–
d) Anbauten / Erweiterungen	Fr.	300.– bis	Fr.	2'500.–

³ Landwirtschaftliche Gebäude

a) Scheunen / Ställe	Fr.	500.– bis	Fr.	3'000.–
b) Remisen	Fr.	250.– bis	Fr.	500.–
c) Silo / Güllenkasten etc.	Fr.	250.– bis	Fr.	500.–
d) Anbauten / Erweiterungen / Umbauten	Fr.	250.– bis	Fr.	1'000.–

⁴ Kleine Bauvorhaben

a) Garagen / Carporte	Fr.	150.– bis	Fr.	500.–
b) Abstellplätze	Fr.	150.– bis	Fr.	500.–
c) Kleinstbauten / Fahrnisbauten	Fr.	150.– bis	Fr.	500.–
d) Stützmauern / Einfriedungen / Erdarbeiten	Fr.	150.– bis	Fr.	500.–
e) Innenumbau / Umnutzungen	Fr.	150.– bis	Fr.	500.–
f) Fassadenänderungen / Balkone	Fr.	150.– bis	Fr.	500.–
g) Reklamen	Fr.	150.– bis	Fr.	500.–
h) Antennenanlagen	Fr.	150.– bis	Fr.	1'000.–

⁵ Heiz- und Tankanlagen

a) Heizung Öl / Gas	Fr.	150.– bis	Fr.	300.–
b) Feststoffheizungen / Cheminée, etc.	Fr.	150.– bis	Fr.	300.–
c) Erdsondenbohrungen / Wärmepumpen	Fr.	150.– bis	Fr.	500.–
d) Solar- / Photovoltaikanlagen	Fr.	150.– bis	Fr.	500.–
e) Kaminanlagen	Fr.	150.– bis	Fr.	300.–
f) Beratung durch die Feuerpolizei	Fr.	100.– / Stunde		

⁶ Diverses

a) Bauermittlung	Fr.	150.– bis	Fr.	3'000.–
b) Projekt- und Planänderungen	Fr.	200.– bis	Fr.	1'000.–
c) Verlängerung einer Baubewilligung	Fr.	50.– bis	Fr.	200.–
d) Abbruchbewilligung	Fr.	150.– bis	Fr.	500.–
e) Terrainveränderungen	Fr.	150.– bis	Fr.	1'000.–
f) Private Kanalisations- / Strassenprojekte	Fr.	150.– bis	Fr.	1'000.–
g) Ausserordentliche Baukontrollen / Sitzungen Baukommission	Fr.	100.– / Stunde		

⁷ Rückzug und Ablehnung

Wird ein Gesuch vor der Erteilung der Baubewilligung zurückgezogen oder muss das Gesuch abgelehnt werden, wird der Aufwand in Rechnung gestellt. Diese Gebühr wird nach effektivem Aufwand berechnet. Sie darf aber maximal 50 % der Gebühren betragen.

Art. 5 Übergangsbestimmungen

Der neue Gebührentarif ist für alle zu fällenden Baubewilligungsentscheide anzuwenden. Für alle bei Inkrafttreten hängigen Verfahren wird der alte Tarif angewandt.

Art. 6 Inkrafttreten

¹ Dieser Gebührentarif tritt mit Genehmigung durch den Gemeinderat Walzenhausen per 1. März 2016 in Kraft.

Stichwortverzeichnis zum Baureglement

	Artikel BauR Walzenhausen	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
A			
Abbauzonen, Deponiezonen			11
Abbruch	17, 20	38, 45, 47	15, 81, 84, 93, 94
Abgrabungen	9, 34	39, 44, 48	
Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses	9		
Ablagerungen		19	11, 115
Abstände	7, 10, 12, 13, 14, 18, 43	8, 9, 16, 17, 18, 19	15, 16, 38, 39, 113, 114, 115
Abstellraum und Abstellflächen		39	
Abstellplätze für Motorfahrzeuge	17, 26, 27	39	15, 95
Altbauten	7, 8		
An- und Nebenbauten, provisorische Bauten	14, 18	2, 5, 9, 10, 11	
Anforderungen an die Bauten	17, 27, 28, 36		15, 82, 116, 118
Anhörung der Kantone und Gemeinden			14
Anmerkungen im Grundbuch		26	55, 71, 78, 88, 106
Anpassung und Fortschreibung des Gemeinderichtplans			44
Anrechenbare Landfläche		1, 2	
Appenzellischer Haustyp			5
Arrondierung			69
Attikageschoss		4, 6	
Auflagen und Bedingungen		53	106
Aufschichtungen		19	115
Aufschüttungen	34	39, 44, 48	
Aufstockung, Innere			32
Ausarbeitung der Sondernutzungspläne			37 - 42
Ausfahrten und Vorplätze	17, 25		
Ausgleichszahlungen		29	71
Auskünfte	3		
Ausnahmebewilligung			106, 118
Ausnahmen	10, 23		39, 106, 114, 117, 118
Ausnahmen ausserhalb der Bauzone			119 - 121
Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			95, 97, 112, 118, 119 - 121
Ausnahmen innerhalb der Bauzone			15, 112
Ausnützungstransfer / Ausnützungsübertragungen	6	1, 2	16
Ausnützungsziffer (AZ) / Ausnützungsverlagerung	7, 8, 18	1, 16, 47	
Aussenantennen	31		
Aussichtspunkte			5, 39
Aussichtsschutzzone			
Ausstandsregeln			4
Autoabstellplätze			15

	Artikel BauR Walzenhausen	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
B			
Bachläufe			5, 114
Bahnanlagen			30
Bahnstationen			30
Balkone	13	1, 2, 12	
Bauarbeiten	40, 41		
Baubeginn		53, 54, 55, 60	
Baubewilligung	23, 40, 49	38 - 40, 43, 52, 53, 56, 62	3, 4, 53, 93, 94, 97, 101, 102, 107, 108, 119, 125
Baudirektion / Departement Bau und Umwelt		28, 30, 36, 46, 61	3, 10, 11, 13, 14, 44, 45, 47, 49, 52, 55, 56, 71, 88, 110
Bauentscheid (siehe auch Baubewilligung)		52	
Bauen ausserhalb der Bauzonen / Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			95, 97, 112, 118, 119 - 121, 125
Bauermittlungsverfahren		62	101
Baugesuch	44, 48, 50	41, 47, 49, 57, 62	54, 100, 101, 102 - 104, 109
Baugruppen			79, 84, 86
Bauhöhe			15
Baukontrolle	46, 48		
Baukoordinationsdienst		41, 49, 54, 57, 58, 61, 62	3, 100, 102, 103, 105
Bauland			5, 56, 59
Baulandbeschaffung			56
Baulandumlegung		21 - 25, 28 - 30	2, 68 - 72
Baulinien	7, 12, 13		37, 38, 73, 75
Baulinienpläne			37, 38, 96
Baummassenziffer		2	16
Baumbestände			5
Bäume / Baumgruppen	20, 21		79, 86
Baureglement	1, 5, 18, 50	1, 16	15, 45 - 51, 118, 122
Baureife			58, 67, 95, 96
Bauten und Anlagen	1,12, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 26, 28, 37		
Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten			5
Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen			32
Bauverbote		32	36, 54, 81
Bauvorschriften	8, 36, 49		15, 94, 112 - 121
Bauweise	17, 18, 20, 21	3	15, 16, 35, 39

	Artikel BauR Walzenhausen	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Bauzonen	8, 16, 18, 19	38, 39, 45	15, 18, 19 - 30, 57 - 59, 94, 119
Beeinträchtigung	17, 21, 30		1, 79 - 87
Begegnungszone	35		
Begriffsdefinitionen		1 - 16	16
Behebung von Mängeln	37, 47		
Behindertengerechtes Bauen			117
Beiträge an Denkmalpflege-, Natur- und Heimatschutzmassnahmen		37	90, 92
Belichtung / Wohnungszugänge	9, 36		
Benützung von öffentlichem Boden	40		
Bepflanzung		32	15, 39, 81, 112
Beratung		42	
Berechnungs- und Messweisen		1 - 16	16
Bereinigung der Rechte und Lasten		26, 28, 30	71
Bericht			39, 40
Bestandesgarantie			30, 94, 113
Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			119
Betriebsinhabende			23, 24
Bevölkerung			1, 6
Bewilligungsfreie Bauplatzinstallationen		40	
Baubewilligungspflicht		38 - 40	54, 93, 94, 97, 119
Baubewilligungsverfahren		42 - 63	3, 4, 53, 97 - 111
Baumassenziffer (BMZ)		2	
Boden	13, 40	24	1, 18, 74, 75, 115
Bodenpolitik			5
Böschungen	34, 43		
Bruttogeschossfläche		1	
Bundesrecht			32, 126, Ingress
Bushaltestellen			30
C			
Campingplätze		38, 39	27, 82
D			
Dachaufbauten	30	44	
Dachflächenfenster		39, 44	
Dachform	28, 29		84
Dachgeschoss	9	4	16
Dachgestaltung	9, 20, 29		84
Dachvorsprünge		4, 12	
Departement Bau und Umwelt (siehe Baudirektion)			

	Artikel BauR Walzenhausen	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Deponien		38, 47	11
Deponiezonen			11
Dienstbarkeiten		26	73
Drainagen		44	
Düngergruben			115
E			
Eigentumsbeschränkungen		1, 8, 32	2,
Eingaben		51	111
Einfriedungen	34		
Eingriffe ins Orts- oder Landschaftsbild		38	96, 108, 112
Einleitung des Bewilligungsverfahrens			102
Einsichtnahme	3		
Einsprachen		27 - 29, 53, 58 - 60, 62	14, 46, 47, 55, 63, 103 - 106, 111
Einspracheverfahren		58 - 62	14, 47, 49, 103, 104
Einzelbauten			79, 86
Einzelobjekte		35	17, 73
Einzelverfügungen		34	80, 81, 88
Elementargewalt			94
Elemente der Richtplanung			8
Empfindlichkeitsstufen	18		
Energie	32		
Energiegewinnungsanlagen	39		
Energieoptimierte Bauten	7		
Energieverbrauch			1
Enteignung			67, 73 - 78, 106
Entfernung vorschriftswidriger Bauten			108
Entschädigung	15, 40	24, 29	56, 66, 73, 74, 76 - 78, 106
Entsorgungsanlagen		38, 47	17, 26, 38
Entwässerung	25		
Erholungsanlagen			26, 27, 82
Erholungsräume			31
Erker	13	12	
Erlass des Gemeinderichtplans			43
Erlass und Änderung kantonaler Nutzungspläne			14
Erlass von Planungszonen			55
Erlass von Schutzzonenplan, Schutzverordnung und Einzelverfügungen			88
Erlass von Zonenplan und Baureglement			48
Eröffnung der Entscheide		61	105
Ersatzabgabe für Motorfahrzeugabstellplätze	27		15

	Artikel BauR Walzenhausen	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Erschliessung	8, 35, 43	47	2, 5, 15, 17, 35, 38, 39, 57 - 68, 73, 90, 95, 96
Erschliessungsbeiträge			62
Erschliessungskosten			29, 61
Erschliessungsprogramm			42, 59, 64, 65, 90
Erschliessungsprojekt			63
Erschliessungsreglement			60
Erschliessungsübersicht			58, 59, 90
Erschliessungsvorschriften	24		15
Erstinstanzliches Bewilligungsverfahren		62	
Erweiterung	23, 26	38	32, 94
Explosion			94
F			
Fachstellen	23, 40	36, 37	3, 89, 110, 126
Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz		36	
Fachstelle für Raumplanung			126
Fassadenabmessung		10	
Feldgehölze			5, 79
Fensterfläche		47	
Ferienwohnungen	18		25
Feuer			94
Feuerungs- und Tankanlagen		38	
Findlinge			79, 86
Firsthöhe	7, 18	6, 11, 16, 48	16, 84
Formelle Enteignung			73 - 78
Freihaltung			28, 39
Freizeitanlagen		23, 38, 47	
Friedhöfe			26
Fristenstillstand			110
Fruchfolgeflächen			32
G			
Garagenvorplätze	25, 26		
Gartenbau	17, 20, 21, 26, 34	39	31
Gartenhäuser			28
Gebäudeabstand	14, 18	8, 16	16
Gebäudehöhe	18	7, 9, 11, 16	16
Gebäudelänge	7, 18	3, 9, 10, 16	16
Gebühren, Kosten	37, 40, 46, 48		15, 103
Gefahrenzonen	16, 23		19, 36
Geltungsbereich			2
Geltungsdauer der Planungszone			54, 55

	Artikel BauR Walzenhausen	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Gemeindeparlament			3
Gemeinderichtplan	5		9, 17, 43, 44, 80
Genehmigung der Nutzungspläne			49, 50, 52, 73
Generelle Zuständigkeiten			3
Geotope			79, 86
Geringfügige Änderungen an Nutzungsplänen			52
Geschichtliche Stätten			79, 82, 84, 85, 86
Geschlossene Bauweise		3	35, 39
Geschosse	9, 18, 23	4, 47	
Geschossflächen		1	
Geschosszahl	9		15, 41
Gestaltungsanforderungen	28		82 - 85, 112
Gestaltung	8, 12, 17, 28, 30, 33, 34	38, 39, 47	1, 15, 37 - 40, 82, 84, 85, 112, 118
Gestaltungsplan			35, 37, 40, 41, 42, 45 - 52
Gestaltung der Umgebung	34		
Gesundheit	36, 37		116
Gewachsenes Terrain		2, 5, 13, 14, 47	16
Gewässer		38	8, 28, 38, 77, 79, 97, 114
Gewässerabstand			114
Gewerbeanteil	18		
Gewerbezone	12, 16, 18		19, 23
Giebelfassaden	9		
Gliederung des Orts- und Landschaftsbildes			28
Grabungen	9, 34	2, 18, 39, 44, 48	115
Grenz- und Gebäudeabstand (Masse)	7, 10, 14, 18	8	
Grenz- und Gebäudeabstand (Messweise)		8, 9, 16, 17 - 19, 39	15, 16, 115
Grenzabstände von Tiefbauten		17 - 19	115
Grenzbereinigung		20 - 30	2, 37, 68 - 72, 95
Grenzregulierung			72
Gruben		18, 47	115
Grundbuch	41	1, 8, 23, 28, 29, 30, 47	37, 55, 71, 88, 106, 108
Grundlasten		26	
Grundwasser		44, 45	5, 17, 18, 28, 32, 77
Grundwasserschutzzonen	16	44, 45	17, 18, 28, 77
Grundsatz	36		
Grünzone	16, 18		19, 28, 74
Grünzone im Baugebiet	16		19
H			
Haftung	49		

	Artikel BauR Walzenhausen	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Hanglagen	9		35
Hauptwohnseite	10	8	
Häusergruppen		38	85
Haushälterische Nutzung des Bodens			1
Hecken			79, 86
Heime			26
Heizung		38, 47	
Hinterlieger			66
Hochbauten		38	
Hochwassergefahr			36
Hochwasserschutz			8, 36, 114
Höhe	7, 9, 12, 18		
Höhenangaben			38
Hotels	18		25
Hygiene	36, 38		1, 41, 118
I			
Ideelle Vereinigungen			111
Immissionen			24, 32
Industriezonen			19, 24
Information und Mitwirkung	5		6
Inkrafttreten, Übergangsbestimmungen	50	65	12 - 14, 16, 43, 44, 50, 55, 56, 78, 123, 127
Innere Aufstockung			32
Intensität der baulichen und betrieblichen Nutzung			15, 16
Intensiverholungszone			19, 27
K			
Kantonaler Richtplan			7 - 10, 12, 13, 80
Kantonaler Schutzzonenplan		31	80, 81, 88, 89
Kantonale Fachstellen		36, 37	3, 89, 110, 126
Kantonale Nutzungszonen			11, 18
Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen			112
Kantonsbeiträge an Orts- und Regionalpla- nungen			91
Kernzonen	16, 18		19, 20
Kinderspielplätze	35		39
Kirchen			26
Kleinbauten	23	11, 44	16, 28
Kleinsiedlungen / Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone			29
Kliniken	18		25
Kniestock		4	

	Artikel BauR Walzenhausen	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Kommission	2	21, 22, 27, 28, 29	4
Kommunale Schutzvorschriften		32 - 34	15, 80, 81, 88, 112
Kommunale Schutzzonenplanung		32	90
Konzepte und Sachpläne des Bundes			8
Koordination		42, 47, 49, 50, 54, 57, 58, 61, 62	2, 3, 98 - 100, 102, 103, 105, 108 - 110
Koordinationspflicht			98, 110
Kosten	37, 46, 48	29	37, 61, 62, 71, 87, 90 - 92, 108, 117
Kostenregelungen			37
Kritische Hinweise		51	111
Kulturdenkmäler			79, 86
Kulturland			5
Kulturobjekte	7, 19, 21, 37	31, 34, 37, 39, 45	2, 5, 86, 88, 92
Kuppen			35
Kurzzone	16, 18		19, 25
L			
Landfläche		1, 2	
Landschaft	9, 20, 28, 30, 31, 33	31, 36, 37, 38	1, 2, 5, 8, 35, 79, 80, 82, 92, 112
Landschaftsschutzzonen		31	82
Landumlegung		20, 30	2, 37, 68 - 72, 95
Landwirtschaft / Landwirtschaftszone	16, 18		1, 5, 8, 17, 18, 19, 31 - 33, 90, 92, 120
Lärm		38	
Lärmschutzverordnung (LSV)	8, 18		
Lawinen			36
Lebensgrundlagen			1, 5, 8
Lebensräume			5, 79, 83
Legitimation			46, 103, 111
M			
Mängel, Behebung	37, 47		
Masse	20, 28	47	16
Masse / Abstände		6 - 9, 16 - 19, 39	15, 16, 35, 38, 39, 113 - 115
Massgebender Wert		25	71
Mässig störende Betriebe			20, 22
Massnahmen zur Sicherung der Baulandum- legung		22	71
Materielle Enteignung			76 - 78
Mauern	34		
Mehrausnützung			41
Mehrfamilienhäuser	34, 35, 38		117

	Artikel BauR Walzenhausen	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Mehrlängenzuschlag	11, 18	9, 16	16
Mehrwertrevers			30, 106
Meldeverfahren		43, 45, 47, 57	104
Mindestanteil an Gewerbenutzungen			22
Mindestanteil an Wohnnutzungen			20
Mitbenützung			66
Mitwirkung	5	62	6, 12, 13, 99
Motorfahrzeuge	26, 27	39	95
N			
Nachbar		8, 17, 39, 47	1, 8, 32, 41, 65 - 67, 72, 96, 103, 104, 118
Nachbarinteressen			1
Nachhaltigkeit			5
Naturgefahren	23		
Natur- und Heimatschutz		35, 36	89, 92, 111
Natur- und Kulturobjekte	7, 19, 21, 37	31, 34	79, 86 - 88
Naturobjekte der Gemeinde	19, 22		
Naturschutzzonen		31, 35	79, 83, 92
Nebenbauten	14	2, 11	16
Neubaugebiete			35
Neueinzonung			56
Neuerschliessung			67
Neuzuteilung		23 - 30	71
Nichtbauzonen	16		19, 119 - 121
Nichtstörende Betriebe			21
Nicht bewilligungspflichtige Vorhaben		39	
Niveaulinien			38
Niveaupunkt		4, 5, 6, 7, 48	16, 38
Nutzungsplanung		23, 28, 30	11, 14, 17 - 36, 36, 39 - 52, 59, 68, 70, 110
Nutzung bestehender Bausubstanz			
Nutzung des Bodens			1, 18
O			
Oberaufsicht			3
Oberforstamt			113
Offene Bauweise		3	35, 39
Öffentlich-rechtliche Körperschaften			4
Öffentliche Anlagen auf privatem Grund	15		
Öffentliche Auflage		30, 57	46, 52, 63, 71, 103, 104
Ordnungsfristen		62 - 63	109
Organisation			4, 27

	Artikel BauR Walzenhausen	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Ortsbilder	7, 9, 17, 18, 20, 26, 30, 31, 33	31, 38, 39, 45, 47	1, 2, 5, 38, 79, 80, 84, 92, 93
Ortsbilder von nationaler Bedeutung		31	80
Ortsbildschutzzonen nationaler Bedeutung		38, 39, 45	84
Ortsbildschutzzonen der Gemeinde	19, 20, 28	47	
Ortskerne			35
P			
Parkierungsanlagen			28, 30, 39, 117
Perimeterbeiträge			37, 61
Perimeterplan			63
Personen mit Behinderungen			117
Persönliche und zeitliche Geltung der Bau- bewilligung			107
Pflanzen			5, 79, 83, 92
Planung	4		5 - 7, 42, 49, 53 - 55, 58, 65, 91
Planungsbericht			39, 40
Planungszone		22	54, 55
Planungsziele			7
Plätze	12, 20, 40, 42	38	30
Privatrechtliche Einsprachepunkte		60	
Produktionsanlagen		38	
Provisorische Bauten		15, 38	16
Publikumsverkehr			117
Pufferflächen			79
Pultdächer		4	
Q			
Quartierplan			35, 37, 39, 41, 42, 45 - 52, 96, 106
Quartierplanpflicht			19, 35, 42, 96
Quellen	41		5
R			
Raummasse			
Raumwirksame Tätigkeiten			2, 7
Rechtmässigkeit			111
Rechtsmittel		28	55, 105, 109 - 111
Rechtsmittelbelehrung		50	110
Rechtsmittelinstanzen			110
Rechtsschutz			49, 110, 111
Recycling- und Brechanlagen			11
Regelbauvorschriften	18		
Regionale Zusammenarbeit			53

	Artikel BauR Walzenhausen	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Reglement, Baureglement	1, 3, 18, 50		
Reklameeinrichtungen	33		
Rekurs		28, 63	14, 47, 49, 50, 55, 71, 110, 111
Richtplanung / Richtpläne			6 - 10, 12, 13, 17, 29, 43, 44, 59, 80, 110
Richtplanung der Gemeinde			17
Richtplanung des Kantons			7 - 10
Richtungspunkte			38
S			
Sammeleinsprachen		59	
Schrebergärten			28
Schulhäuser			26
Schutzverordnungen		33	80, 81, 88, 111
Schutzzonen / Schutzzonenplan	16, 19	31 - 33, 35, 38, 39	17 - 19, 73, 80 - 84, 88, 97
Schutzzonen und Schutzobjekte der Gemeinde	16 - 22		19
Schutz des Orts- und Landschaftsbildes			1, 80, 112
Schwimmbassins		38	82
Sekretariat der Baubewilligungskommission			53
Selbsterschliessung			65
Sende- und Empfangsanlagen		38, 39	
Sicherheit	24, 36, 37, 47	38	1, 108, 116, 118
Sicherheit entlang Strassen	24		
Siedlungen			1, 5, 8, 29, 32, 35
Solarzellen	32		
Sonderbauvorschriften			39 - 41
Sondernutzungspläne	3, 4, 50		37 - 42, 45 - 52, 80
Sonnenenergieanlagen	32	39	
Speziallandwirtschaftszonen			19, 32
Spielplätze	34, 35	23, 47	39
Spitäler			26
Sport- und Erholungsanlagen	16		26, 27, 28, 82
Staatsstrassen	12, 25, 26, 40	12, 40	95
Standortgebundenes Personal			23, 24
Steinschlag			36
Stockwerk		4	
Strasse	12, 24, 25, 40		
Strassenabstand	12, 13		
Strassenbaubehörde			30
Strassenraumgestaltung	28		30
Streusiedlungen			5

	Artikel BauR Walzenhausen	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Stützmauern	34	17	
Subsidiäre Regelung		16	
T			
Tabelle der Regelbauvorschriften	18		
Talseitig sichtbare Geschosse	18	4	
Teilrechtskraft		53	50
Technische Bestimmungen	43		
Terrainveränderungen, Terraingestaltung	34, 36	2, 38, 39, 44, 47	93
Tiefbauten		17 - 19, 38	16, 115
Tiere			5, 79, 83, 92
Tierhaltung		39	
Treppen	30	1, 39	
Trockensteinmauern			79, 86
Trottoirs	12, 25	1	30
U			
Übergangsbestimmungen	50		
Übergeordnete Planungsgrundsätze / Bestimmungen			1, 5, 7, 15, 49
Überlagerungen zu Grundnutzungszonen			19
Übersicht über den Stand der Erschliessung			58, 59, 90
Übertragung der Ausnützung	6	1	
Übriges Gemeindegebiet	16, 18		19, 33
Uferbereich			79
Ufergehölze			79
Umgebungs- und Terraingestaltung	17, 20, 21, 28, 29, 32, 34, 43	47	15, 82, 85
Umgebungsschutz			92
Umgebung von Bauten und Anlagen	34		112
Umladeeinrichtungen			30
Umlegungsgebiet		22	69
Umlegungskosten		29	71
Umweltschutz			1, 97
Untergeschoss	9, 23	4	16
Unterirdische Bauten		13, 17, 38	16, 38
V			
Veranden		1, 2, 12	
Verantwortung, Haftung	46, 49		
Verbindlichkeit			101
Vereinfachtes Bewilligungsverfahren		44, 45	104
Verfahrensarten	4, 16	43	104
Verfahren zum Erlass von Planungszonen			55

	Artikel BauR Walzenhausen	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Verfügungen	19, 47	34, 51	2, 80, 81, 88, 108, 110, 111
Verhältnis von Quartier und Gestaltungsplänen zur Zonenordnung			41
Verhältnis zum Wald			113
Verhältnis zu Gewässern			114
Verkehrsflächen			19, 30
Versorgung	41	38	17, 32, 38, 39, 57, 60
Verwaltungsgerichtsbeschwerde		29	66, 78
Visierung		39, 48, 49, 57	102
Volksdiskussion	5		12
Vollgeschoss	18	4, 9	16, 41
Vollzug	2	21, 22, 27, 28, 29	3, 4, 71, 126
Voraussetzungen für eine Baubewilligung			93 - 96, 107, 118
Vorbauten	13	1, 12	16
Vordächer		2, 4, 12	
Vorfinanzierung			64
Vorgärten	17, 20, 21, 26, 34		
Vorplätze	17, 25	47	
Vorprüfung		20, 27	45
W			
Wald		1	28, 92, 113
Waldabstand			113
Wasser	23, 41	38, 45, 47	5, 8, 36, 57, 59, 60, 95, 114
Weiler		38	19, 29, 80, 85
Weilerzonen	16 - 18		19, 29
Werkleitungen	41		
Wiederaufbau	23		94
Wiederherstellung			87, 108, 122
Wintersport	16		19, 34
Wirtschaft			1
Wohn- und Gewerbebezonen	16, 18		19, 22
Wohnhygiene / Wohnungszugänge	38		41
Wohnungen			5, 20 - 25, 117, 120
Wohnzonen	16, 18		19, 21
Z			
Zentrumsfunktion			20
Ziele	26		1, 6, 7, 15, 17, 32, 39, 40
Zonenarten	16		19
Zonenplan	5, 18, 21, 23	23, 31 - 33, 35	18, 19, 45 - 52, 56, 80, 81, 90

	Artikel BauR Walzenhausen	Artikel Kantonale BauV	Artikel Kantonales BauG
Zonenwidrigkeit			119
Zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (Bestehende)			119
Zonen für Wintersport	16		19, 34
Zonen mit Quartierplanpflicht			19, 35, 42, 96
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	16, 18		19, 26, 73, 74
Zugänge	38		95, 117
Zusammenarbeit			53
Zusätzliche Unterlagen zum Baugesuch	45		
Zuständigkeiten (Kanton)		37, 57	3, 80, 89, 97, 100, 108, 122
Zuständigkeiten der Bewilligungsorgane			97
Zuständigkeiten der Gemeinde			3
Zwangsweise Auszonung			56
Zweck, Form und Inhalt des Quartierplans			39
Zweckänderung	23	45	93, 94, 121
Zweckmässigkeit		28	1, 49, 66, 68, 70, 72, 111
Zweck, Form und Inhalt des Gestaltungsplans			40
Zweck und Grundsätze der Koordination			99
Zweck und Inhalt	1, 26		15
Zweck und Wirkung von Planungszonen			54